

УДК 34(476):332.834

ОБЪЕКТ ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВЫХ ОТНОШЕНИЙ В СИСТЕМЕ ЖИЛИЩНЫХ СБЕРЕЖЕНИЙ

Р. Н. Машаров

старший преподаватель кафедры правового обеспечения
экономической деятельности,
Академия управления при Президенте Республики Беларусь
e-mail: r.masharov@gmail.com

***Аннотация.** Анализируется объект системы жилищных сбережений — жилое помещение и его улучшения. Обосновываются положения о том, что жилое помещение является сложной вещью. Доказывается, что улучшения жилого помещения (отделимые и неотделимые) могут выступать объектом правоотношений в системе жилищных сбережений.*

***Ключевые слова:** жилищные сбережения, улучшения жилого помещения, сложные вещи, объекты права собственности.*

***Annotation.** The object of the system of housing savings is analyzed — a dwelling and its improvements. Substantiates the position that the living space is a complex thing. It is proved that residential improvements (separable and inseparable) can be the subject of legal relations in the housing savings system.*

***Keywords:** housing savings, improvement of housing, complex things, property rights.*

Разрабатываемая система жилищных сбережений как система правоотношений имеет своей целью улучшение жилищных условий граждан как гражданско-правовую форму реализации права на жилище.

Ученые отмечают, что наиболее широким по содержанию вещным правом, которое дает абсолютные возможности в удовлетворении потребностей в отношении объекта жилого помещения, следует признать право собственности [1; 2; 3]. Следовательно, улучшение жилищных условий в системе жилищных сбережений связано на первый взгляд с обретением права собственности участника системы на жилое помещение [4, с. 13]. Отсюда можно утверждать, что объектами в системе жилищных сбережений будут являться изолированная жилая комната квартира или многоквартирный жилой дом.

В то же время возможны сделки, направленные на приобретение доли в праве собственности на жилое помещение, которая в совокупности с уже имеющейся у гражданина долей в праве делает его единственным собственником (изолированная жилая комната, квартира или многоквартирный жилой дом). Следовательно, у нас нет оснований не включать в перечень объектов в системе жилищных сбережений доли в праве собственности на жилую комнату, квартиру или многоквартирный жилой дом, в результате приобретения которых гражданин становится единственным собственником.

Сегодня самый сложный вопрос возникает в отношении так называемых отдельных и неотделимых улучшений жилого помещения как самостоятельных объектах права и объектах системы жилищных сбережений.

Лишь отдельные исследователи обратили внимание на кардинальное отличие природы результатов работ в отношении уже существующего объекта [5, с. 397–427; 6; 7]. Результаты работ в отношении уже существующего объекта фактически будут выражены не в создании нового материального объекта, а переработки уже имеющегося. Следовательно, улучшение существующих объектов недвижимого имущества в форме капитального ремонта, реконструкции и модернизации, выраженное в изменении их фактического и юридического состояния может выступать самостоятельным объектом системы жилищных сбережений.

В приведенной ситуации улучшения составляют вместе с объектом недвижимости один объект недвижимости — единую сложную вещь как правовое целое — образуются из вещей, которые составлены искусственно из нескольких соединенных между собой частей. Более того, в состав объектов жилого недвижимого имущества всегда в качестве главной вещи входит само помещение, непосредственно предназначенное для удовлетворения жилищных потребностей граждан. Наряду с помещением в состав объекта входят другие вещи либо права [8; 9; 10].

Таким образом, улучшение существующих объектов недвижимого имущества в форме капитального ремонта, реконструкции и модернизации, выраженное в изменении их фактического и юридического состояния, может выступать самостоятельным объектом системы жилищных сбережений. В формально-юридическом смысле существующий объект недвижимого имущества может выступать объектом системы жилищных сбережений как сложная вещь, состоящая из нескольких соединенных между собой вещей, утративших такой статус, а также прав, составляющих правовой режим жилого помещения.

В этой связи можно попытаться разрешить многолетние споры по поводу общего имущества в многоквартирных жилых домах, индивидуальных жилых домах с различными хозяйственными постройками, отдельных инженерных систем как самостоятельных объектах права собственности. Традиционно хозяйственные помещения и постройки являются принадлежностью основной вещи — жилого помещения и, соответственно, улучшение (их строительство, реконструкция и т. п.) не касается основного объекта недвижимости [11; 12; 13]. Вместе с тем, как показывает анализ законодательства, качество (ценность) объекта жилой недвижимости определяется не только капитальным строением (жилым домом), но и строения, сооружения при них [14; 15; 16].

В этой связи, полагаем, интерпретация хозяйственных построек как составной вещи наиболее адекватна гражданскому обороту.

То есть хозяйственная постройка, инженерные сети, выступающие отдельной вещью, с момента их присоединения к жилому помещению теряют самостоятельность как вещи и, сохраняя существенные свойства жилого помещения — назначение, госрегистрацию права, пригодность для проживания и соответствие предъявляемым требованиям, — становятся частью правового режима собственности жилого помещения. Более того, Указом № 75 «О предоставлении гражданам, постоянно проживающим и работающим в населенных пунктах с численностью населения до 20 тыс. человек, льготных кредитов на капитальный ремонт и реконструкцию жилых помещений, строительство инженерных сетей, возведение хозяйственных помещений и построек» [17] по сути закреплена такая способ улучшения жилищных условий, как возведение только хозяйственных помещений и построек как сложной вещи.

В отношении инженерных сетей практика и попытки регистрации наружных инженерных сетей и сооружений в Республике Беларусь в качестве самостоятельных объектов показывают, что данный факт является предметом субъективной оценки и по-разному трактуется разными территориальными организациями, осуществляющими государственную регистрацию объектов недвижимого имущества. Инженерные сети (водопровод, канализация и так далее), в том числе их вводы и выпуски, и иные сооружения включаются в состав здания по дополнительному волеизъявлению заказчика [18]. Таким образом, белорусский законодатель напрямую допустил возможность выступать в гражданском обороте в качестве части сложной вещи хозяйственных помещений и построек, а также инженерных сетей.

На основании изложенного можно утверждать, что объектами в системе жилищных сбережений будут являться изолированная жилая комната, квартира или многоквартирный жилой дом, а также доли в праве собственности на жилую комнату, квартиру или многоквартирный жилой дом, в результате приобретения которых гражданин становится единственным собственником объекта недвижимости.

Улучшение существующих объектов недвижимого имущества в форме капитального ремонта, реконструкции и модернизации, выраженное в изменении их фактического и юридического состояния, может выступать самостоятельным объектом системы жилищных сбережений. В формально-юридическом смысле существующий объект недвижимого имущества может выступать объектом системы жилищных сбережений как сложная вещь, состоящая из нескольких соединенных между собой вещей, утративших такой статус, а также прав, составляющих правовой режим жилого помещения.

Белорусский законодатель напрямую допустил возможность выступать в гражданском обороте в качестве части сложной вещи хозяйственных помещений и построек, а также инженерных сетей.

1. Сулова С. И. Жилищные права: понятие и система [Электронный ресурс] // Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». [Вернуться к статье](#)
2. Семенова Е. Г. Структура вещных прав на объекты недвижимости [Электронный ресурс] // Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». [Вернуться к статье](#)
3. Белов В. А. Жилое помещение и обязательственные отношения : монография // Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». [Вернуться к статье](#)
4. Барзилова И. С. Понятие и юридическая природа правовых режимов // Вестн. Москов. ун-та МВД России. 2017. № 3. С. 10–14. С. 13 [Вернуться к статье](#)
5. Скловский К. И. Собственность в гражданском праве : учеб.-практ. пособие. 2-е изд. М. : Дело, 2000. 512 с. С. 397–427. [Вернуться к статье](#)
6. Ершов О. Г. О праве подрядчика на результат работы при исполнении обязательства строительного подряда // Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». [Вернуться к статье](#)
7. Макаров О. В. Права подрядчика по договору строительного подряда: возникновение, динамика и реализация // Доступ из справ.-правовой системы «Эталон». [Вернуться к статье](#)
8. Крашенинников П. В. Жилищное право. 6-е изд., перераб. и доп. // Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». [Вернуться к статье](#)
9. Бувевич И. И. Комментарий «Новое в законодательстве о товариществах собственников жилья (часть 1)» [Электронный ресурс]: [по состоянию на 18.01.2013] // Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». [Вернуться к статье](#)
10. Лужина А. Н. Недвижимое имущество: понятие и отдельные виды : учеб. пособие // Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». [Вернуться к статье](#)
11. Градостроительство. Районы усадебного жилищного строительства. Нормы планировки и застройки = Горадабудаўніцтва. Раёны сядзібнага жыллёвага будаўніцтва. Нормы планіроўкі і забудовы. ТКП 45-3.01-117-2008 (02250). Введ. 01.07.2009. Минск : Минстройархитектуры, 2008. 42 с. [Вернуться к статье](#)
12. Жилые здания. Строительные нормы проектирования = Жылыя будынкi. Будаўнічыя нормы праектавання. ТКП 45-3.02-324-2018 (33020). Введ. 01.11.2018. Минск : Минстройархитектуры, 2018. 29 с. [Вернуться к статье](#)
13. Об утверждении Инструкции об основаниях назначения и порядке технической инвентаризации недвижимого имущества, а также проверки характеристик недвижимого имущества при совершении регистрационных действий [Электронный ресурс] : Гос. ком. по имущ. Респ. Беларусь, 24 марта 2015 г., № 11 // Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». [Вернуться к статье](#)
14. Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости капитальных строений (зданий, сооружений), не завершённых строительством объектов, изолированных помещений, машино-мест как объектов недвижимого имущества = Ацэнка вартасці аб'ектаў грамадзянскіх праў. Ацэнка вартасці капітальных пабудоў (будынкаў, збудаванняў), не завершаных будаўніцтвам аб'ектаў, ізаляваных памяшканняў, машына-месцаў як аб'ектаў нерухамай маёмасці : СТБ 52.3.01-2017. Введ. 04.03.2017. Минск : Гос. ком. по стандарт. Респ. Беларусь, 2017. 34 с. [Вернуться к статье](#)
15. Жилищный кодекс Республики Беларусь [Электронный ресурс] : 28 авг. 2012 г., № 428-З : принят Палатой представителей 31 мая 2012 г. : одобр. Советом Респ. 22 июня 2012 г. : в ред. Закона Респ. Беларусь от 04.05.2019 г. // Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». [Вернуться к статье](#)

16. О некоторых мерах по защите имущественных прав при изъятии земельных участков для государственных нужд [Электронный ресурс] : Указ Президента Респ. Беларусь, 2 фев. 2009 г., № 58 : ред. Указа Президента Респ. Беларусь от 04.09.2018 г. // Доступ из справ.-правовой системы «Эталон». [Вернуться к статье](#)

17. О предоставлении гражданам, постоянно проживающим и работающим в населенных пунктах с численностью населения до 20 тыс. человек, льготных кредитов на капитальный ремонт и реконструкцию жилых помещений, строительство инженерных сетей, возведение хозяйственных помещений и построек [Электронный ресурс] : Указ Президента Респ. Беларусь, 7 фев. 2006 г., № 75 // Доступ из справ.-правовой системы «Эталон». [Вернуться к статье](#)

18. Статкевич В. Г. Строительство наружных инженерных сетей. Порядок бухгалтерского учета и налогообложения (часть 2) [Электронный ресурс] : [по состоянию на 07.09.2016 г.] // Доступ из справ.-правовой системы «Эталон». [Вернуться к статье](#)